

The Coronavirus Act 2020 (Assured Tenancies and Assured Shorthold Tenancies, Extension of Notice Periods) (Amendment) (Wales) Regulations 2020

- 1. Standing Order 21.3(ii): that it is of political or legal importance or gives rise to issues of public policy likely to be of interest to the Senedd.**

Welsh Government response:

Whilst the Welsh Ministers have had the power to make these regulations for some time, there would have been relatively little to gain from doing so whilst the current stay on possession proceedings is in place. It is only with the stay coming to an end on 23 August (a decision over which the Welsh Ministers have no power) that these regulations have become necessary. In order to reduce the number of possession proceedings in the weeks and months immediately after the stay has been lifted, the Welsh Ministers concluded that it was imperative to act swiftly to increase notice periods. Requiring notice periods of six months will help to flatten any wave of evictions and provide more time for evictions to be avoided, either through landlords and tenants reaching an agreed alternative solution, or through tenants finding an alternative suitable home.

Had the Welsh Ministers decided to wait 21 days before the coming into force of the regulations, it would have allowed a significant additional period in which notices with only three-month notice periods could have been issued. Indeed, giving significant advance warning of the change to notice periods could itself have precipitated an increase in the number of notices issued immediately prior to the regulations coming into force. This would have potentially significantly undermined the purpose of making the regulations.

- 2. Standing Order 21.3(ii): that it is of political or legal importance or gives rise to issues of public policy likely to be of interest to the Senedd**

Welsh Government response:

We consider that the provisions are compatible with the European Convention on Human Rights.

3. Standing Order 21.3(ii): that it is of political or legal importance or gives rise to issues of public policy likely to be of interest to the Senedd

Welsh Government response:

The Regulations represent a relatively short-term response to significant issues that have only crystallised in recent weeks. The importance of lessening a potential wave of possession claims once the current stay on proceedings is lifted, has only become apparent now that it is clear that the stay on court proceedings is unlikely to be extended further. The Welsh Ministers have had to act swiftly to address this emerging situation. This left insufficient time to undertake a regulatory impact assessment or conduct consultation with stakeholders. In addition, consultation with landlords and their representative bodies could potentially have resulted in an increase in the service of notices ahead of any change. As discussed above, the Welsh Ministers needed to act quickly to ensure that the purpose of the regulations was not undermined.

Rheoliadau Deddf y Coronafeirws 2020 (Tenantiaethau Sicr a Thenantiaethau Byrddaliadol Sicr, Estyn Cyfnodau Hysbysu) (Diwygio) (Cymru) 2020

- 1. Rheol Sefydlog 21.3(ii): ei fod o bwysigrwydd gwleidyddol neu gyfreithiol neu ei fod yn codi materion polisi cyhoeddus sy'n debyg o fod o ddiddordeb i'r Senedd**

Ymateb Llywodraeth Cymru:

Er i Weinidogion Cymru fod â'r pŵer i wneud y Rheoliadau hyn ers tro, cymharol ychydig fyddai yna i'w ennill o wneud hynny tra bo'r gohiriad presennol ar achosion meddiant yn ei le. Dim ond wrth i'r gohiriad ddod i ben ar 23 Awst (penderfyniad nad oes gan Weinidogion Cymru unrhyw bŵer drosto) y daeth y Rheoliadau hyn yn angenrheidiol. Er mwyn cael llai o achosion meddiant yn ystod yr wythnosau a'r misoedd ar ôl codi'r gohiriad, daeth Gweinidogion Cymru i'r casgliad ei bod yn hanfodol eu bod yn gweithredu'n ddi-oed i estyn cyfnodau hysbysu. Bydd gwneud cyfnodau hysbysu o chwe mis yn ofynnol yn helpu i lefelu unrhyw don o ran troi pobl allan o'u cartrefi ac yn rhoi mwy o amser i osgoi hynny, naill ai wrth i landlordiaid a thenantiaid gyuno ar ffordd arall o ddatrys y mater, neu wrth i denantiaid ddod o hyd i gartref addas arall.

Pe bai Gweinidogion Cymru wedi penderfynu aros 21 o ddiwrnodau cyn i'r Rheoliadau ddod i rym, byddai wedi caniatáu cyfnod ychwanegol sylweddol pan fyddai modd dyroddi hysbysuadau ar gyfer cyfnodau hysbysu o dri mis yn unig. Yn wir, gallai rhoi rhybudd sylweddol ymlaen llaw am y newid i gyfnodau hysbysu fod wedi peri cynnydd yn nifer yr hysbysuadau a ddyroddwyd yn union cyn i'r Rheoliadau ddod i rym. Mae'n bosibl y byddai hyn wedi tanseilio diben gwneud y Rheoliadau yn sylweddol.

- 2. Rheol Sefydlog 21.3(ii): ei fod o bwysigrwydd gwleidyddol neu gyfreithiol neu ei fod yn codi materion polisi cyhoeddus sy'n debyg o fod o ddiddordeb i'r Senedd**

Ymateb Llywodraeth Cymru:

Rydym o'r farn fod y darpariaethau yn gydnaws â'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.

3. Rheol Sefydlog 21.3(ii): ei fod o bwysigrwydd gwleidyddol neu gyfreithiol neu ei fod yn codi materion polisi cyhoeddus sy'n debyg o fod o ddiddordeb i'r Senedd

Ymateb Llywodraeth Cymru:

Mae'r Rheoliadau yn cynrychioli ymateb cymharol fyrdymor i broblemau sylweddol sydd wedi dod i'r amlwg yn ystod yr wythnosau diweddar. Dim ond ar ôl iddi ddod yn glir nad yw'r gohiriad ar achosion llys yn debyg o gael ei estyn ymhellach y daeth hi'n amlwg ei bod yn bwysig lleihau ton bosibl o hawliadau meddiant, unwaith y daw'r gohiriad presennol ar achosion i ben. Roedd rhaid i Weinidogion Cymru weithredu ar fyrder i fynd i'r afael â'r sefyllfa hon. Nid oedd hyn yn gadael digon o amser i gynnal asesiad effaith rheoleiddiol nac ymgynghori â rhanddeiliaid. Yn wir, mae'n bosibl y byddai ymgynghori â landlordiaid a'r cyrff sy'n eu cynrychioli wedi arwain at gynnydd mewn cyflwyno hysbysiadau cyn unrhyw newid. Fel y nodwyd uchod, roedd angen i Weinidogion Cymru weithredu'n gyflym er mwyn sicrhau na châi diben y Rheoliadau ei danseilio.